

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Ö/P Öffentliche / Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)	Zweckbestimmung: Spielplatz	Maß in Metern
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Zweckbestimmung: Parkanlage	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben
TH / FH Trauf- / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß	M1/M2 Grünordnerische Maßnahmen M1 / M2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	Flurgrenze
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	Flurstücke
Baugrenze	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	Gebäude
a=16,5 abweichende Bauweise mit Angabe der maximal zulässigen Kantenlänge baulicher Anlagen in Metern	Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
E nur Einzelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	Nutzungsgrenze, Bordkante
Festsetzung der Höhenlage	LPB III Lärmpegelbereich III (35 m ab Fahrbahnmitte)	Firstlinie
47,44 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)		Boschung
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Zaun
Wohnweg Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg		Hecke
P Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche		Laubbaum
		Nadelbaum
		Hydrant oberirdisch
		Hydrant unterirdisch
		Verkehrsschild
		Hauseingang
		Laterne
		Wasserzapfstelle
		Schieber
		W=Wasser
		G=Gas
		S=Sonstige
		Schacht
		Schallkasten
		Straßeneinfahrt
		Mast
		Holz
		A-Mast
		m. Betonfuß
		mit Lampe
		Beton

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
 - Zusätzlich sind die folgenden nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen** (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-1.1 und WA-1.2 darf die zulässige Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 - Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet. Die Bezugshöhe beträgt für das WA-1.1 45,11m ü.NHN (DHHN2016), für das WA-1.2 45,04m ü.NHN (DHHN2016) und für das WA-2 47,44m ü.NHN (DHHN2016).
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Überschreitung der Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-1.1 und WA-1.2 ist die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
 - Mindestgröße von Baugrundstücken**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA-2 müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-1.1 und WA-1.2 ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig.
 - Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-1.1 und WA-1.2 sind höchstens 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA-2 ist 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Mindestbepflanzung der Baugrundstücke: Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3xv 12/14 zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 auf dem Baugrundstück (ab 12 cm Stammumfang in 130 cm Höhe), ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.
 - Eingriffe in den Baumbestand oder Gehölzbestand sind wie folgt auszugleichen:
 - Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochst. 3xv 12/14.
 - Verlust von Bäumen von 101 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochst. 3xv 12/14.
 - Verlust von Bäumen von 141 bis 180 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je drei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochst. 3xv 12/14.
 - Verlust von Bäumen von 181 bis 220 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je vier Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochst. 3xv 12/14.
 - Verlust von Bäumen von über 220 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je fünf Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochst. 3xv 12/14.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 3 gekennzeichneten Flächen ist eine Neuanpflanzung mit einer Feldgehölzhecke gemäß Pflanzliste 2 vorzusehen; vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Qualität 2xv 60-100 (dreitrigig) aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen.

- Pflanzliste 1**
Einheimische Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn) • Acer pseudoplatanus (Bergahorn) • Acer campestre (Feldahorn) • Alnus glutinosa (Schwarzerle) • Betula pubescens (Moorbirke) • Betula pendula (Sandbirke) • Carpinus betulus (Hainbuche) • Fagus sylvatica (Rotbuche) • Fraxinus excelsior (Esche) • Pinus sylvestris (Kiefer) • Quercus robur (Stieleiche) • Quercus petraea (Traubeneiche) • Sorbus torminalis (Elsbeere) • Sorbus aucuparia (Eberesche) • Tilia platyphyllos (Sommerlinde) • Tilia cordata (Winterlinde) • Ulmus x hollandica (Bastardulme) • Ulmus minor (Feldulme) • Ulmus laevis (Flatterulme) • Ulmus glabra (Bergulme)
Klimabaumarten: Acer buergerianum (Dreispeitz-Ahorn) • Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn) • Acer monspessulanum (Französische Ahorn) • Acer platanoides 'Fairview' (Spitz-Ahorn 'Fairview') • Acer rubrum in Sorten (Rotahorn i.S.) • Alnus x spaethii (Purpur-Erle) • Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Baumfelsenbirne) • Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum) • Cornus mas (Kornelkirsche) • Fraxinus americana 'Autumn Purple' (Weißesche) • Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Rot-Esche) • Ginkgo biloba und Sorten (Ginkgo i.S.) • Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Lederhülsenbaum 'Skyline') • Koeleria paniculata (Blasenbaum) • Liquidambar styraciflua und Sorten (Amberbaum i.S.) • Magnolia kobus (Baummagnolie) • Malus 'Evereste' (Zierapfel Evereste) • Malus trilobata (Dreilappiger Apfel) • Malus tschonoskii (Scharlach-Apfel) • Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) • Parrotia persica und 'Vanessa' (Eisenbaum i.S.) • Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Trauben-Kirsche i.S.) • Quercus cerris (Zerr-Eiche) • Quercus frainetto und 'Trump' (Ungarische Eiche 'Trump') • Quercus x hispanica 'Wageningen' (Spanische Eiche 'Wageningen') • Robinia pseudoacacia in Sorten (Robinie i.S.) • Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum 'Regent') • Sorbus commixta 'Dodong' (Mehlbeere 'Dodong') • Fraxinus ornus und Sorten (Blumenesche i.S.) • Tilia cordata 'Greenspire' und 'Erecta' (Winterlinde i.S.) • Tilia x euchlora (Krim-Linde) • Tilia platyphyllos 'Örebro' (Sommerlinde 'Örebro') • Tilia tomentosa 'Brabant' und

- Pflanzliste 2**
Blutrot Hartriegel (Cornus sanguinea) • Haselnuss (Corylus avellana) • Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) • Faulbaum (Frangula alnus) • Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) • Schlehe (Prunus spinosa) • Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) • Salweide (Salix caprea) • Grauweide (Salix cinerea) • Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) • Nordische Eberesche (Sorbus aucuparia) • Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) • Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) • Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) • Stachelbeere (Ribes uva-crispa) • Hunds-Rose (Rosa canina) • Kratzbeere (Rubus idaea) • Ohrweide (Salix aurita) • Besenginster (Sarthamnus scoparia)
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Lärmpegelbereich III sind folgende passiv Schallschutzmaßnahmen notwendig:
- Fenster von Schlafräumen sind durch drüßgestaltete Maßnahmen in die lärmabgewandten Fassaden zu realisieren;
 - zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (einschließlich der Fenster Rollädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohnungen und Gebäuden im Lärmpegelbereich III ein erforderliches resultierendes Luftschalldämmmaß gemäß DIN 4109 von mindestens 35 dB(A) aufweisen.
- Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen, solange kein Nachweis erbracht wird, dass die Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde Stahnsdorf, Annastraße 3, 14532 Stahnsdorf eingesehen werden.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Niederschlagswasserentsorgungssatzung**
Es gilt die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 25.08.2005 in der jeweils gültigen Fassung.
- Begrünung von Gebäuden und Verbot von Schottergärten**
Es gilt die Satzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf über die Begrünung von Gebäuden und Verbot von Schottergärten vom 18.10.2023 in der jeweils gültigen Fassung.
- Baumschutzsatzung**
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (BaumSchS) vom 01.10.2020 in der jeweils gültigen Fassung.
- Stellplatzsatzung**
Es gilt die Satzung über die Stellplätze in der Gemeinde Stahnsdorf einschließlich der Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf (Stellplatzsatzung) vom 29.04.2023 in der jeweils gültigen Fassung.
- HINWEISE (ohne Normcharakter)**
- Denkmalschutz**
Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabnungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)
- Artenschutz**
Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
V 1 - Gehölzentrümmern außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (betroffene Artengruppe: Brutvögel), Bodenabschiebung und Stubbenrodung erst nach der Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Gebiet (betroffene Artengruppe: Zauneidechsen), Kontrolle geeigneter Quartierstrukturen für Fledermäuse vor den Baumfällungen (potenzielle Winterquartiere) (betroffene Artengruppe: Fledermäuse)
Kompensationsmaßnahmen und Aktualisierung der Erfassungen
A 1 - Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter, Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen sowie Hecken auf dem Baufeld (betroffene Artengruppe: Brutvögel)
A 2 - Umsiedlung / Umsetzung der Zauneidechsen
Umsetzung in angrenzenden geeignete Flächen, ggf. Optimierung durch Anlage von Habitatstrukturen oder Herrichtung eines Ersatzhabitates in etwa der gleichen Flächengröße wie das Baufeld in der weiteren Umgebung Erarbeitung eines Umsiedlungskonzeptes (betroffene Artengruppe: Zauneidechsen)
A 3 - Umsiedlung von Waldameisen aus dem Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. Sicherung von zu erhaltenden Nestern am Rand des Baufeldes (betroffene Artengruppe: Waldameisen)
A 4 - bei genauer Festlegung des Baubeginns: Aktualisierung der Erfassungen im Sommerhalbjahr sowie ggf. Anpassung des Maßnahmenkonzeptes (betroffene Artengruppe: Reptilien, Vögel, Waldameisen)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich auslegen hat und von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Stahnsdorf als Satzung beschlossen worden ist.

Stahnsdorf, den

Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.09.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum

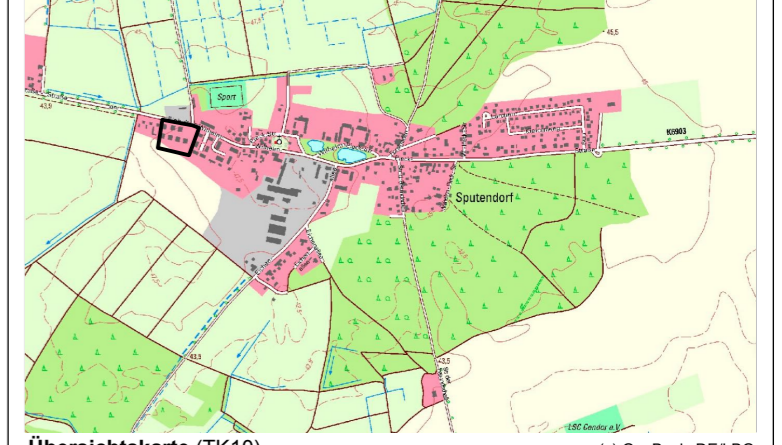
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Stahnsdorf vom bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stahnsdorf, den

Der Bürgermeister Siegel



Gemeinde Stahnsdorf
OT Sputendorf
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Grundstücke Straße der Einheit 1-2“

Stand: Vorentwurf (06.05.2025)

Gemarkung Sputendorf, Flur 4, Flurstücke 77, 78, 79, 81

Originalmaßstab: 1:500

Auftraggeber:
Gemeinde Stahnsdorf
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

Auftragnehmer:
Plan-Faktor, Ralf Rudolf &
Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin